

大埔区议会
环境、房屋及工程委员会
2014 年第五次会议记录

日期：2014 年 7 月 9 日(星期三)

时间：下午 2 时 30 分

地点：大埔区议会会议室

出席者：

		<u>出席时间</u>	<u>离席时间</u>
陈笑权先生,MH	主席	会议开始	会议完毕
林泉先生	副主席	会议开始	会议完毕
区镇桦先生	委员	下午 3 时正	会议完毕
陈志超先生,MH	委员	下午 3 时正	下午 5 时 44 分
陈灶良先生	委员	会议开始	下午 5 时 44 分
张国慧先生	委员	会议开始	会议完毕
郑俊平先生,JP	委员	会议开始	会议完毕
关永业先生	委员	会议开始	下午 5 时正
刘志成博士	委员	会议开始	下午 5 时 37 分
李国英先生,BBS,MH,JP	委员	会议开始	会议完毕
罗舜泉先生	委员	会议开始	会议完毕
文春辉先生,BBS,MH	委员	会议开始	会议完毕
邓光荣先生,BBS	委员	会议开始	下午 5 时正
邓友发先生	委员	会议开始	会议完毕
王秋北先生	委员	会议开始	会议完毕
黄碧娇女士,MH,JP	委员	会议开始	会议完毕
任启邦先生	委员	会议开始	下午 5 时 44 分
余智荣先生	委员	会议开始	会议完毕
邱荣光博士,JP	委员	会议开始	会议完毕
区镇濠先生	委员	下午 2 时 45 分	会议完毕
钟天培先生	委员	会议开始	会议完毕
李永强先生	委员	会议开始	会议完毕
马秉芬先生	委员	会议开始	会议完毕
文念志先生	委员	下午 3 时 10 分	会议完毕
邱仕生先生	委员	会议开始	下午 2 时 55 分
李灏宜女士	秘书	会议开始	会议完毕

列席者：

邱诗颖女士	大埔民政事务助理专员 / 民政事务总署
张展华博士	高级环境保护主任(区域北)1 / 环保法规管理科 / 环境保护署
刘志庭先生	高级城市规划师(大埔) / 新界区规划部 / 规划署
黄贵平先生	卫生总督察 1 / 大埔区环境卫生办事处 / 食物环境卫生署
邵阳龙先生	房屋事务经理(大埔及北区一) / 屋邨管理处 / 房屋署
黎明慧女士	工程师 / 15(新界西及北) / 新界西及北拓展署 / 土木工程拓展署
袁洁贞女士	行政助理(地政)(大埔地政处) / 地政总署
陈碧卿女士	大埔区副康乐事务经理 2 / 康乐及文化事务署
江伟铭先生	行动支持小队指挥官 / 香港警务处
梁少强先生	高级行政主任(区议会) / 大埔民政事务处 / 民政事务总署
陈汉钧先生	高级联络主任 2 / 大埔民政事务处 / 民政事务总署
张步巧女士	行政主任(发展) / 大埔民政事务处 / 民政事务总署
陈盟锵先生	候任行政主任(区议会)1 / 大埔民政事务处 / 民政事务总署

缺席者：

谭荣勋先生	委员
陈成耀先生	委员
李锦松先生	委员

开会词

主席欢迎与会者出席会议。他祝贺大埔区议会副主席文春辉先生获颁授铜紫荆星章；区议员黄碧娇女士和扑灭罪行委员会主席郭永强先生获委任为太平绅士；前任区议员钟伟强先生获颁授荣誉勋章；以及新界华侨联会会长陈汉明先生获颁授行政长官小区服务奖状。

2. 主席宣布以下事项：

- (i) 警务处大埔分区指挥官(行动)沈海光先生因事未能出席会议，由行动支持小队指挥官江伟铭先生代表出席。
- (ii) 大埔民政事务处行政主任(区议会)1 陈盟锵先生列席会议，他将接任委员会秘书。

- (iii) 陈成耀先生及李锦松先生因事未能出席会议，他们已向秘书处提交缺席申请。根据《大埔区议会常规》第 51(1)条，区议会只会批准区议员因身体不适、担任陪审员、代表区议会出席会议 / 活动、出席立法会会议或行政会议而提出的缺席申请。因此，他们的缺席申请不获批准。

I. 通过环境、房屋及工程委员会 2014 年 5 月 14 日第四次会议记录
(大埔区议会文件 EHW 38/2014 号)

3. 主席表示，秘书处没有收到修订建议，席上亦无委员提出修订。上次会议记录无须修订，获通过作实。

II. 大埔第 9 区、颂雅路东及颂雅路西公营房屋发展计划
(大埔区议会文件 EHW40/2014 号)

4. 主席欢迎以下人士就是项议程出席会议：房屋署高级建筑师陈世浚先生、高级建筑师朱广添先生、高级土木工程师李润祥先生、建筑师畚庆仪女士、规划师刘家麒先生、社会福利署大埔及北区助理福利专员(一)石陈丽桦女士及大埔及北区策划及统筹小组社会工作主任(二)周美莲女士、教育局建校组项目经理(建校)(3)马婵房女士及大埔区学校发展组高级学校发展主任(2)郭陈宝莲女士，以及运输署工程师招子遥先生。

5. 朱广添先生介绍上述文件。

6. 委员首轮的意见及提问如下：

- (i) 多名委员指出，大埔第 9 区的公屋建成后，该区的人口会倍增。他们担心当区的交通负荷过重。
- (ii) 有委员指出，颂雅路与汀丽路交界的交通繁忙会影响紧急车辆出入。此外，他询问大埔医院及雅丽氏何妙龄那打素医院(“那打素医院”)救伤车的使用率。
- (iii) 有委员建议全安路到第 9 区的一段路设出入限制，以免影响紧急车辆出入。
- (iv) 有委员促请规划署在进行规划时务必考虑周边居民的需要及感受。他建议将大埔医院及那打素医院后山的行人路改建成马路，以疏导第 9 区的交通。

- (v) 多名委员指颂雅路及周边地方的交通配套未尽完善，有关发展计划对交通设施的考虑不周，交通挤塞及颂雅路的违例泊车问题会因此而恶化。部分委员认为只靠颂雅路出入第 9 区十分危险，因为倘若发生交通事故令道路堵塞，救援人员将无法进入该区展开救援，后果不堪设想。他们指出，现时南运路与汀角路的交通严重挤塞，早上的情况尤其恶劣。他们担心公屋落成后，新增的近二万人口会令南运路不胜负荷。
- (vi) 有委员指颂雅路西面的公屋发展计划涉及私人土地，政府应尊重原居民的殡葬权及土地发展权。他要求房屋署就颂雅路东面的公屋发展计划提交详细的交通评估报告。他估计拟建公屋落成后，该区的车位不足以应付居民所需。此外，他不满有关发展计划未有考虑兴建小区会堂。他指人口增加会令该区的小区设施供应紧张，易造成新旧居民之间的矛盾。
- (vii) 有委员查询施工期及工程对附近居民(特别是亨耀楼的居民)的影响。他指施工期间会有大量车辆出入富亨区，会对颂雅路的交通造成影响。他询问运输署是否有相应交通安排。他续指小区设施不足、交通配套未尽完善等问题已缠绕富亨邨多年。他询问新公屋落成后会否令这些问题得到改善。他又询问房屋署会否顺应民意搁置松岭菜园的发展计划。
- (viii) 多名委员对兴建两间小学的建议有保留。他们认为即使新公屋落成导致人口增加，大埔区现有的小学学位应足以应付所需，而随着该区人口渐增，房屋署反而应考虑增建小区设施。他们指房屋署未有仔细考虑交通配套的问题。他们建议增设交通设施(例如巴士总站)，以补足富亨邨及颂雅苑设施的不足，从而争取当区居民的支持。
- (ix) 有委员指凤园岚山入伙加上第 9 区公屋落成会令大埔区的人口倍增，大埔市中心需要容纳更多人流。他询问政府是否有长远计划配合地区的整体发展及应付人口增长。
- (x) 有委员认为房屋署在提交有关发展计划供本委员会讨论前应多作地区咨询，以了解居民的意见，同时亦应以不同宣传渠道进行推广。
- (xi) 多名委员建议房屋署再加考虑设施的选址，以免影响现有楼宇的空气流通及景观。
- (xii) 有委员建议将拟在颂雅路东面兴建的楼宇与拟在第 9 区兴建的小学对调。
- (xiii) 有委员询问大埔区公居及居屋分配计划的详情。

- (xiv) 有委员指现时大埔区内多人入读的小学亦只有 30 间班房。她质疑是否有必要预留土地兴建一所可开设 36 间班房的小学。她续指大埔小学校长会亦同意她的看法。此外，她认为日后第 9 区部分公屋居民可能会安排子女入读大埔墟的小学，而非拟建小学。她亦提出该校可能会招收跨区学生，因而衍生出校车出入导致交通混乱的问题。
- (xv) 有委员指富亨邨居民强烈反对颂雅路东面的公屋发展计划。她续指当年第 6 区的公屋发展计划亦遇到反对声音。她认为房屋署应一视同仁，顾及富亨邨居民的感受，聆听他们的意见。
- (xvi) 有委员建议改为在第 9 区推行颂雅路西面及东面的公屋计划，颂雅路西面的地盘则用来兴建小学。此外，她指房屋署必须改善全安路与颂雅路的交通，拟建的一条行车道亦不足以减轻该区的交通负荷。她建议在大埔医院后方兴建一条马路，以疏导交通。此外，她提醒房屋署考虑扩建那打素医院及匡智松岭学校对有关发展计划的影响。她促请各部门通力合作，周详考虑大埔区公屋的长远发展。
- (xvii) 有委员指其选区内的住屋环境恶劣，市民亦难以应付高昂的租金。他大力支持兴建公屋以改善住屋问题。他又表示，现时难以预计往后人口增长对交通配套及小区发展的影响，政府应先行落实公屋发展计划，以尽快解决居民的住屋需要。
- (xviii) 有委员坚决反对颂雅路东面及西面的公屋发展计划。他要求政府多咨询持份者和多听取市民的意见。

7. 朱广添先生 响应如下：

- (i) 房屋署已就有关发展计划与相关持分者接触，包括大埔医院及匡智学校的管理层及工作人员、富亨邨居民及当区议员、颂雅苑居民及当区议员、大埔小学校长会代表、小区设施委员会主席、南坑村代表及村民等。署方将举办咨询工作坊。为进一步听取各方的意见，署方亦会尽快举行一个地区的咨询工作坊，希望藉此向当区居民及邻舍讲解有关公屋发展并收集各持份者的意思以完善整个发展计划
- (ii) 房屋署的交通顾问已评估第 9 区的交通安排，有关的报告亦已送交运输署并得到运输署的同意。就第 9 区的交通安排，顾问建议伸延及扩阔全安路及改善全安路与颂雅路交界的弯位，以应付交通流量的需求。

- (iii) 社福设施方面，署方将因应社会福利署的建议增设九项社福设施，包括在第 9 区兴建安老院及日间护理中心、在颂雅路东面兴建独立幼儿中心及特殊幼儿中心，以及在区内兴建篮球场及羽毛球场等康乐设施，以满足新落成的屋邨以及富亨邨及当区居民的需求。然而，拟建的公屋发展项目的人口未足以兴建新小区会堂，因此并没有纳入新公屋发展计划内。尽管如此，署方亦会与大埔民政事务处(“大埔民政处”)紧密联系，并会视乎居民的需要及有关的财务承担，再研究应否兴建小区会堂。
- (iv) 一如既往，房屋署会根据《香港规则标准与准则》于新发展项目内提供不同的康乐设施(例如篮球场和足球场等)，并进行环境绿化。
- (v) 署方已对该区进行初步空气流通评估，结果表示对附近环境并没有做成不良影响。另外房屋署稍后亦会对有关的公屋发展项目进行微气候研究，以确保空气流通。
- (vi) 房屋署已进行初步景观研究，结果如下：
- 颂雅苑共有约 2 040 个单位，当中只有约 204 个的景观会因颂雅路西面的发展计划而受到影响，撇除一些本身受树木遮挡景观的低层单位，只有不多于 10%的颂雅苑单位的景观会受到影响；研究更指中层及高层单位的景观虽然会因工程关系而受到影响，但仍可观赏到大片绿化范围。至于亨耀楼，情况亦然，不论低、中、高层单位均可眺望大部分山景。
 - 富亨邨共有约 5 800 个单位，当中只有约 272 个的景观会因为颂雅路东面的发展计划而受到影响。撇除本身被树木遮挡景观的低层单位，只有少于 4%的富亨邨单位的景观会受工程影响。
- (vii) 香港公屋需求紧张，政府必须加建公屋以满足市民的需要。房屋署会遵守“地尽其用”的原则以兴建公屋。至于有委员询问公屋及居屋的分配情况，他表示目前颂雅路东、颂雅路西及第 9 区的地盘将会全用作兴建公屋，但不排除有需要时可将部分公屋转为居屋。
- (viii) 房屋署在进行大型规划时须按照《香港规划标准与准则》及相关部門意见预留学校用地供教育局或其他部門使用。
- (ix) 房屋署须视乎整体的社会规划决定设施的选址。

8. 李润祥先生补充如下：

- (i) 房屋署已为该项公屋发展进行了初步的交通影响评估，评了颂雅路沿路的八个路口的交通流量需求(当中包括颂雅路 / 汀角路 / 南运路路口)。研究显示，该八个路口在拟建公屋入伙后，推算在 2027 年仍足以应付交通流量需求。
- (ii) 现时大埔医院辖下的私人道路会扩阔至 10.3 米，以配合第 9 区的发展。该路段在扩阔后可供三架车辆并排出入，即使发生交通意外，仍有足够空间供车辆行驶。政府亦会在该路段增设回旋处，以方便车辆出入。此外，第 9 区将设有巴士、小巴及的士站，以应付该区居民对公共交通的需求。此外，运输署将会在第 9 区入伙前逐步落实巴士路线的安排。
- (iii) 房屋署会与运输署及大埔医院商讨全安路的车辆管制措施，以方便紧急车辆出入。
- (iv) 房屋署理解委员关注车位不足及大型车辆违例停泊的问题。署方已向警务处反映委员的意见，希望警方藉加强执法解决问题。署方亦会根据《香港规划标准与准则》，视乎需求而在公屋项目中增设车位。

9. 招子遥先生指运输署正与大埔地政处商讨，以物色地方辟设临时公众收费停车场。他承诺会适时跟进大埔区泊位的供求情况。

10. 委员次轮的意见及提问如下：

- (i) 有委员指出，基于拟建公屋落成后会遮挡亨荣楼及亨耀楼的天然采光，全安路与颂雅路的交通配套亦见不足，他反对颂雅路东面及西面的发展计划。
- (ii) 有委员指有关发展计划下拟建公共道路的设计有欠完善，未能方便搬入第 9 区居住的居民。他又担心紧急车辆难以驶至每幢楼宇附近。
- (iii) 有委员指房屋署不应过份依赖既定准则，以汀角路扩阔工程为例，当年无须扩阔路面的决定令该道路现时的交通异常挤塞。他认为有关数据未必能准确反映大埔区居民的实际需要及区内道路的交通情况，署方在制定发展计划时应考虑周边屋苑的发展。他希望有关部门能照顾市民所需。
- (iv) 有委员建议委员会先对第 9 区的发展计划予以支持。不过，他认为房屋署不应忽视少数受影响居民的感受。他希望署方修改颂雅路东面及西面的发展计划，然后再次咨询区议会。

11. 主席表示，委员普遍支持第 9 区的发展计划，但对颂雅路东面及西面的发展计划有保留。他促请房屋署多进行地区咨询，并就建校、交通、小区设施等议题再作研究。

12. 朱广添先生解释，房屋署必须按照城市规划委员会(“城规会”)核准的土地用途进行规划而无权自行更改获批土地的用途。他指颂雅路东面的地盘面积太少，无法用来兴建 36 间班房的学校，而颂雅路东面的地盘则属政府用地，并已有基建设施，预计最快可在 2020 年供应公屋单位。他表示，房屋署会继续进行地区咨询，并会举办咨询工作坊继续与地区相关人士保持沟通以释除委员及居民的疑虑。他希望委员会可原则上支持第一阶段的工程(即颂雅路东面及第 9 区的发展计划)好让相关的公屋项目能尽快展开。

13. 委员第三轮的意见及提问如下：

- (i) 有委员指根据《香港规划标准与准则》，要兴建一所可容纳 30 间班房的学校，地盘面积须达 6 200 平方米。他询问如兴建一所可容纳 36 间班房的学校，地盘面积须为多少。他表示，如房屋署可更改颂雅路东面及第 9 区的设施的选址，以释除区议员及居民的疑虑，委员会会考虑支持该处的发展计划。
- (ii) 有委员认为房屋署的做法未有顾及颂雅路东面及西面周边地方的居民的感受。她更指凡事以政府为先的做法不太恰当。她表示，颂雅路东面的地盘与大埔医院相距不远，增建公屋难免会收窄富亨邨周边的空间，令富亨邨居民的居住环境更加恶劣。她建议房屋署先接受委员会原则上支持第 9 区的发展计划。
- (iii) 当区议员谭荣勋先生及王秋北先生去信区议会(见大埔区议会文件 EHW40a/2014)。他们坚决反对颂雅路东面及西面的发展计划，委员对此表示支持。
- (iv) 有委员表示如署方拒绝于计划中加入小区会堂的设施，他会反对有关发展计划。

14. 朱广添先生回复，兴建一所可容纳 36 间班房的学校，地盘面积须达 7 000 平方米，而颂雅路东面的地盘只有约 5 000 平方米。另外，于第 9 区中预留可兴建 36 间班房小学的用地可以作为第 9 区与大埔医院之间的缓冲。然而，房屋署尊重区议会的意见，接受委员原则上支持第 9 区的发展计划。

15. 主席总结，房屋署须咨询持份者。他建议署方与各部门再作讨论。委员会原则上支持第 9 区的公屋发展计划(包括在文件中提及通往第 9 区的新建道路的建议)，但认为署方须对大埔第 9 区、颂雅路东面及西面的发展计划再作修改。

III. 设立小区环保站

(大埔区议会文件 EHW 45/2014 号)

16. 主席欢迎环境保护署(“环保署”)助理署长黎耀基先生及高级工程师梁少江先生就是项议程出席会议。

17. 黎耀基先生介绍上述文件。他指环保署会在大埔设立一个小区环保站，该站会以“绿在大埔”的名义运作，整个项目会成为一个设计新颖、注重绿化的环保建设，相信会受到市民欢迎。

18. 委员的意见及提问如下：

- (i) 多名委员对设立小区环保站表示欢迎，但有委员担心环保站附近的车位不足。该名委员询问环保署有否进行交通影响评估或采用相应的交通配套设计。他又指该处虽然设有巴士避车处，但私家车在该处停泊并不适当。
- (ii) 有委员指环保站日后可作教育用途，故有必要做好交通配套，以便学校或团体莅临参观。他建议将环保站与凤园路打通，令凤园路与汀角路的交通更为便利，使车辆可由大埔工业邨或大埔海滨公园方向进出。
- (iii) 有委员支持建议，并指环保站选址远离民居，应该不会对居民造成影响。然而，基于现时已有不少环保公司从事回收业务，他担心环保站的市场竞争力及营运状况。此外，他询问是否有其他营运中的环保站、其成效又如何。
- (iv) 有委员表示，外国的环保站多设于民居附近，以便市民把回收物品带到环保站。不过，他理解香港的环境与外国不同，做法未必可以一样。他认为环保站回收的物品与市场惯常回收的物品不同有助其保持竞争力。此外，他指环保站选址附近的回旋处使用量不大，交通尚算畅顺。他希望环保署做好交通配套，以提高小区对环保站的参与程度，从而对其他地区起示范作用。

19. 黎耀基先生响应如下：

- (i) “绿在大埔”项目主要作教育用途。环保署希望藉此项目提高市民的环保意识及小区参与环保工作的程度，并同时为地区回收工作提供物流支持，以补足现有回收系统，但不涉及拆解工序，不会与市场私人营回收商竞争。

- (ii) 香港地少人多，不一定可以在民居就近处设立环保站。因此，环保署会分配资源予非牟利营办团体，由营办团体安排回收车到各屋苑收集回收物料，包括电器、计算机、玻璃樽、电胆、充电电池等，而以类似方式透过非牟利团体推动回收过去亦有成功经验。
- (iii) 环保署在构思“绿在大埔”项目时参考了发展局辖下的起动九龙东办事处，仿效该办事处的临时建筑模式建设环保站，一方面可尽快落成启用，另一方面会透过设计和绿化达致美化小区的效果。
- (iv) 公众及车辆的出入口将会分开设计。署方会尽量确保环保站出入口的交通保持畅顺，以免造成道路挤塞。
- (v) 有关辟建道路以将汀角路与环保站附近的回转处接通的建议，原则上与“绿在大埔”项目没有冲突，如在项目规划过程中的适当时间确定推行，项目的详细设计可适度配合。

20. 主席总结，委员普遍支持“绿在大埔”项目。他请环保署于会后与运输署就环保站与汀角路的交通安排再作讨论，并适时向区议会汇报最新的资料。

IV. 盐田仔及马屎洲分区计划大纲草图编号 S/NE-YTT/C (大埔区议会文件 EHW 46/2014 号)

21. 主席欢迎规划署城市规划师杨沛然先生就是项议程出席会议。

22. 杨沛然先生及刘志庭先生介绍上述文件。

23. 委员的意见及提问如下：

- (i) 有委员指规划署一旦将三门仔新村及联益渔村一带划为住宅(丁类)地带，村民日后要进行重建或重修，必须获城规会批准。他又指三门仔新村正讨论原居民代表一事。他请规划署提供该村现时三层高屋宇的数目和审批准则等数据。
- (ii) 多名委员指规划署将水茫田纳入具特殊科学价值地点(SSSI)等于侵犯私人财产及私人产业权，对业权人不公平。有委员补充，根据《基本法》第 105 条，香港市民的财产受保护，政府改划私人土地用途而不发赔偿实不合情理。

- (iii) 有委员认为无须将水茫田划作具特殊科学价值地点，规划署这样做亦不尊重原居民的习俗及传统。他又指出，在大纲草图内，盐田仔南面有两幅传统墓地被划入“绿化地带”(详见大埔区议会文件 EHW 46/2014 号第 5.6.2 项)。他担心即使现时署方容许当地居民进行殡葬活动，日后亦无法确保他们可如常进行这些活动。他认为规划署这样做违反了《基本法》第 40 条，该条列明原居民在葬区的权益受保护。
- (iv) 有委员表示，规划署已于 2014 年 7 月 8 日就上述草图咨询大埔乡事委员会，该会全力反对草图。
- (v) 多名委员建议政府出资买下水茫田。他们指政府经常强行将私人土地冻结作郊野公园，此举实不恰当。
- (vi) 有委员表示，西贡北约及大埔乡事委员会正讨论在三门仔新村认可乡村范围内兴建小型屋宇的计划。他指现时三门仔新村的楼房太细，加上当地村民大多已生儿育女，居住环境十分挤迫。他续指村民希望政府放宽当地房屋在建筑面积及建筑高度方面的限制(包括将三门仔新村及联益渔村的建筑楼层规定与其他乡村看齐，以及容许该两条乡村在重建时兴建三层高的楼房)，以改善当地村民的生活质素。
- (vii) 有委员接获水茫田业权人来信，信中指规划署将水茫田划为具特殊科学价值地点与强抢民间财产无异。
- (viii) 多名委员建议政府出资购买被划作保育用途的土地。
- (ix) 有委员指联益渔村北面的绿化地现时用作停车场，规划署应作出相应改动，使该幅土地可维持作原本的用途。他又表示，村民的日常活动因联益渔村对出一带被划为海岸保护区而屡受限制。有委员赞同并指规划署在认可乡村范围外划出具特殊科学价值地点及绿化地带，无疑是收窄了村民的生活范围。他认为规划署在规划时应预留空间供村民进行日常活动。他续指大埔乡事委员会两年前曾以乡村人口渐增为理由，要求将两条认可乡村附近的绿化地带改作乡村式发展地带，以供兴建小型屋宇。
- (x) 有委员指三门仔新村及联益渔村均属认可乡村，即使无原居民代表，亦应有认可乡村范围。
- (xi) 有委员指政府现时积极觅地建屋，但上述草图却规定不准在马屎洲建屋，这与香港整体的发展方向背道而驰。
- (xii) 有委员表示，当地村民住屋环境非常挤迫。他要求城规会到场视察。此外，他认为葬区与具特殊科学价值地点不应重迭，以免造成矛盾。他又表示，判断一个地带是否地质公园时应以地貌为主要考虑因素。

- (xiii) 有委员指将三门仔新村划作住宅(丁类)不切实际，因这类用地的地积比率只有 0.4 倍，实难以让村民建屋。他建议将三门仔新村、联益渔村及周边绿化地带划作乡村式发展地带。他续指水茫田一旦划作具特殊科学价值地点，村民必须先向城规会申请才可将有土地用作农业用途。
- (xiv) 有委员指盐田仔及马屎洲大部分土地均为墓地，但政府未有投放资源保育具特殊科学价值地点或对殡葬活动进行规管，具特殊科学价值地点名存实亡。

24. 刘志庭先生表示会将委员的意见转交城规会考虑。他解释，在拟备分区计划大纲图时，当局已平衡保育及发展需要。马屎洲的地质岩层有数亿年历史，在东南亚地区实属罕见，该区亦被纳入中国香港世界地质公园，不但是旅游热点亦是不可多得作地质教学用途的地点。草图中划为“郊野公园”的地方属于政府土地。规划署尊重原居民传统及殡葬的权利，现时认可殡葬区与“具特殊科学价值地点”重迭的部份已在草图上划为“具特殊科学价值地点(1)”支区，坟墓在这支区内是属经常准许的用途而毋须先向城规会取得批准。他续指，除分区计划大纲图另有订明外，一般而言，居民翻建新界豁免管制屋宇是经常准许的，亦毋须向城规会提出申请；至于牌照屋或已作住宅用途的屋宇，居民须符合及按照当局条文进行重修或重建。他又指就草图中涉及私人土地的“具特殊科学价值地点”地带而言，据了解，现时有关该等私人土地的契约，列明为农业用途；若该农业用途属于现有用途(注：即在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在)，可继续作农业用途而毋须向城规会另行申请规划许可。

25. 主席总结，委员会尊重大埔乡事委员会的意见并反对上述草图。他请规划署修订草图后再行咨询委员会。

V. 大埔区更换及修复水管工程进度 (大埔区议会文件 EHW 43/2014 号)

26. 主席欢迎以下人士就是项议程出席会议：水务署工程师王建生先生及叶楚翘先生；优斯 CDM 联营有限公司驻地盘工程师李锦锵先生及驻地盘高级工程督察吕家政先生；博威工程顾问有限公司驻地盘高级工程师周星先生、驻地盘工程师邓颂恩先生、邓逸恒先生及冯子劲先生。

27. 王建生先生及叶楚翘先生介绍上述文件。

28. 李锦锵先生介绍有关在宝乡街之更换水管工程进度如下：位于宝乡街风险较高的 12 吋(300mm)直径旧食水管已经关闭。而另一条位于宝乡街南行快线之 450mm 直径旧食水管，因用作截断水管的工程阵未能通过汽车流量测试，有关水管截断工程未能进行，并需留待广福道近巴士站的水管接驳工程完成后，方可关闭该段 450mm 直径食水管，预计上述工序可于八月至九月完成。就即将于广福道近中电变电站的水管接驳工程之细节及时间，会后会与受影响地区之区议员商讨，并落实停水日期。

29. 委员没有提出意见或提问。

VI. 2014 年大埔区第二期灭鼠运动

(大埔区议会文件 EHW 44/2014 号)

30. 黄贵平先生介绍上述文件。

31. 委员没有提出意见或提问。

VII. 食物环境卫生署大埔区环境卫生办事处报告

(大埔区议会文件 EHW 41/2014 号)

32. 黄贵平先生介绍上述文件。

33. 委员没有提出意见或提问。

VIII. 大埔区环境管制工作进度报告

(大埔区议会文件 EHW 42/2014 号)

34. 委员备悉上述文件。

IX. 申请区议会拨款

(大埔区议会文件 EHW 47/2014 号)

35. 主席请委员按需要就是次提交委员会审批的区议会拨款申请申报利益。

36. 秘书报告，秘书处编制了一份报表(见附件一)，臚列出委员在有关申请机构所担任的职位。秘书请委员参阅报表内的数据，有需要时作出修订或补充。

37. 出席的委员按附件一的报表内的数据申报利益。

38. 主席表示，他曾申报与某些申请机构的关系。依照《大埔区议会常规》第48(11)条，他请林泉副主席决定他可否就有关申请发言或参与表决，以及可否留在席上或应否避席。

39. 副主席指主席在有关机构担任如首席会长和会长等不具实务的职务，并不涉及金钱或其他方面的利益。他认为主席无须避席，仍可参与有关拨款申请的决议或投票。委员同意以上安排。

40. 主席表示，邱荣光博士、文春辉先生及邓友发先生在环保协进会担任具实务职位但不涉及金钱或其他方面的利益。他认为他们无须避席，但须在讨论有关拨款申请时保持缄默，亦不可参与该等拨款申请的决议或投票，如有需要，委员可请他们提供补充数据。委员同意以上安排。

41. 委员会审议及通过“大埔乡村清除薇甘菊行动 2014”的区议会拨款申请，该项活动由环保协进会及环境保护活动工作小组合办，申请拨款额为 15,284 元。

42. 就“大埔爱护燕鸥日暨海岸清洁 2014”的区议会拨款申请，有委员指文件所载预算活动参加人数为约 3 200 人，但所租用的船只仅供约 300 人使用。他询问参加人数约 3 200 人如何计算出来，以及船只是否仅供约 300 人使用。

43. 秘书表示，该活动包括一个导赏团(出海观赏燕鸥及进行海岸清洁)及三轮在周末举行的展览，前者约有 300 人参加，加上参观展览的人数，整个活动的参加人数估计约 3 200 人。

44. 经讨论后，委员会通过“大埔爱护燕鸥日暨海岸清洁 2014”的区议会拨款申请，该项活动由环保协进会及环境保护活动工作小组合办，申请拨款额为 58,440 元。

X. 工作小组报告

(一) 环境保护活动工作小组

45. 秘书报告，工作小组已于 5 月 28 日召开本年度第一次会议。工作小组通过与环保协进会合办大埔爱护燕鸥日暨海岸清洁活动 2014 及大埔乡村清除薇甘菊活动 2014 两项活动，以提高市民的环保意识。此外，工作小组备悉 2014/15 年度“小区参与环境保护活动计划”的详情，并决定邀请嘉道理农场暨植物园

及环保协进会合办活动。

(二) 环境优化及单车事宜工作小组

46. 环境优化及单车事宜工作小组近期没有召开会议，待下次会议日期落实后，秘书处即会通知委员。工作小组将于下次会议讨论本年度举办的活动，欢迎各委员届时提供意见。

(三) 大埔区公屋发展监察小组

47. 大埔区公屋发展监察小组已在 2014 年 5 月 8 日召开本年度第一次会议。工作小组主席李国英先生报告如下：

- (i) 监察小组备悉宝乡街公屋发展计划的工程进度及过去两个月收到的投诉。工作小组要求房屋署在今后的会议上提供全港会在未来数年落成的新公屋单位的数字。
- (ii) 房屋署正研究将前孔教学院三乐周沕桅学校的校舍改建为公共房屋的可行性。工作小组再次提醒房屋署就有关建议咨询大元邨及附近居民。此外，工作小组建议房屋署研究运用九龙坑及塘坑之间的土地发展公共房屋。

XI. 其他事项

(一) “要求房屋委员会履行当年兴建公共屋邨时的责任，规划商场、街市及停车场是以服务该屋邨居民为主要对象，并确保出售资产予领汇后的服务仍以居民接受能力为依归”

48. 区镇桦先生去信区议会(见附件二)。他指虽然上标事宜与领汇有关，而且属商业决定，但他希望房屋委员会履行承诺，确保领汇顾及居民的福祉，不会过度调高租金及物价。

49. 主席表示，他赞同须为受影响居民发声。他同意去信房屋署及领汇，促请房屋署、领汇、受影响业主及有关区议员商讨解决办法。

(二) “要求关注广福邨眼镜桥兴建升降机而砍伐树木”

50. 主席表示黄碧娇女士、林泉先生及胡健民先生去信区议会，要求区议会关注因广福邨眼镜桥兴建升降机而砍伐该处的木棉树一事(见附件三)。主席建议由交通及运输委员会跟进此事。

51. 委员没有异议。

XII. 下次会议日期

52. 主席宣布，下次会议定于 2014 年 9 月 10 日(星期三)下午 2 时 30 分举行。

53. 议事完毕，会议于下午 6 时 06 分结束。

大埔区议会秘书处
2014 年 9 月

大埔區議會
環境、房屋及工程委員會
2014年第五次會議
議程第九項 - 申請區議會撥款 (大埔區議會文件EHW 47/2014號)

活動名稱	大埔鄉村清除薇甘菊行動2014	大埔愛護燕鷗日暨海岸清潔2014
	主辦團體	主辦團體
	環保協進會有限公司	
區鎮樺先生		
陳志超先生,MH		
陳灶良先生		
陳笑權先生,MH	義務／名譽顧問	
鄭俊平先生,JP		
張國慧先生		
關永業先生		
林 泉先生		
劉志成博士		
李國英先生,BBS,MH,JP		
羅舜泉先生		
文春輝先生,BBS,MH	義務／名譽顧問	
譚榮勳先生		
鄧光榮先生,BBS		
鄧友發先生	義務／名譽顧問	
王秋北先生		
黃碧嬌女士,MH,JP		
任啟邦先生		
邱榮光博士,JP	義務總幹事	
余智榮先生		
區鎮濠先生		
陳成耀先生		
鍾天培先生		
李錦松先生		
李永強先生		
馬秉芬先生		
文念志先生		
邱仕生先生		

區鎮樺 關永業 任啟邦

議員辦事處

新界大埔
鄉事會街 8 號
大埔綜合大樓 4 樓
大埔區議會
環境、房屋及工程委員會
陳笑權主席



陳主席：

勸議要求房屋委員會履行當年興建公共屋邨時的責任，
規劃商場、街市及停車場是以服務該屋邨居民為主要對象，
並確保出售資產予領匯後的服務仍以居民接受能力為依歸議案

我們於 7 月 2 日接獲大元美食廣場關注組（下稱：關注組）梁秀娟召集人的求助，希望我們能代為向大埔區議會反映及提出反對領匯管理有限公司（下稱：領匯）改建或大幅改變大元美食廣場（下稱：廣場）的建議。

據梁召集人所述，根據廣場租戶表示今年 5 月接獲領匯通知，由今年 11 月起不再與現有商戶續約，並開始收回店舖，及分階段重建及合併，由現時十二間店舖合併為八間後再出租。領匯更稱現有商戶可獲優先投標，但新租金將會大幅增加。此外，重建後商戶需自行承擔新裝修之費用，變相令現有商戶被迫結業。由於領匯的計劃將有可能令現有的小商戶無法以價廉物美的食肆繼續服務大元邨以及大埔居民，領匯罔顧街坊對平民食肆的需求，對社區造成嚴重影響。領匯作為大部份公屋或居屋商場的單一業主，已壟斷全港屋邨大部份商場，其租務發展計劃一直以提升租金收入為先，忽視小商戶的生存空間及罔顧 2 百萬屋邨小市民的基本生活需要。

關注組亦期望查詢以下問題，請相關部門及機構回應：

1. 是次領匯對大元美食廣場之改建計劃，是否已得到地政總署之審批？而據知領匯早於 6 月 19 日開始向現有商戶及外間商戶邀請招標，此等程序是否合法？
2. 有街坊收到消息，指大元美食廣場之改建計劃，是與大元邨重建計劃有關連。為釋除公眾疑慮，房委會可否就此解釋此等計劃是否有關係？

雖然，上述問題屬商業問題，但歸根究底是因為房屋委員會（下稱：房委會）當年出售部份商場、街市及停車場等資產予領匯，而衍生今日的情況。房委會在興建新屋邨時，均會規劃商場、街市及停車場以服務該屋邨居民為主要對象，亦期望商舖以居民接受能力而定價。可惜，領匯已打破上述原則，物價高漲程度已令公屋居民難以承受。

為此，我們特具此函致 閣下，轉達大元美食廣場關注組的關注，期望房屋委員會履行當年興建公共屋邨時的責任，規劃商場、街市及停車場是以服務該屋邨居民為主要對象，並確保出售資產予領匯後的服務仍以居民接受能力為依歸。我們並向大埔區議會屬下環境、房屋及工程委員會提出勸議，議案內容如下：

「本會要求房屋委員會履行當年興建公共屋邨時的責任，規劃商場、街市及停車場是以服務該屋邨居民為主要對象，並確保出售資產予領匯後的服務仍以居民接受能力為依歸。」

動議人：區鎮樺

和議人：關永業 任啓邦

關永業 任啓邦 區鎮樺

(區鎮樺

代行)

2014年7月4日

隨函附：大元美食廣場關注組7月2日致本人之求助信件

新界大元邨泰樂樓地下 31 號

民主黨區鎮樺議員辦事處

區議員：

守護大元平民食肆訴求

今年五月，大元美食廣場現有商戶稱，領匯將於今年十一月起不再與現時商戶續約，並開始收回店舖，分階段重建及合併，由現時十二間店舖合併為八間後再出租。領匯聲稱現有商戶可獲優先投標，但新租金大幅增加，另外重建後商戶需自行承擔新裝修之費用，變相令現時商戶被迫結業。

一群居於大埔的街坊得悉此消息後，十分關注大埔大元邨美食廣場的未來發展。此消息亦引起大元邨居民極大迴響，認為領匯罔顧街坊對價廉物美食肆的需求。因此，街坊成立「大元美食廣場關注組」，表達於大元邨設立「平民食肆」的訴求。

我們認為，現時領匯作為大部份公屋和房委會居屋商場和店舖的單一業主，已壟斷全港屋邨大部份商場，其租務發展計劃一直以提升租金收入為先，忽視小商戶的生存空間及罔顧 2 百萬屋邨小市民的基本生活需要。有市民要求原址保留現時商戶，不過據租戶反映，即使續租成事，但租金升幅之重，亦只能勉強經營多兩年，最後難逃結業的厄運。

領匯以「與持份者共建關係」為服務使命，而屋邨居民正正就是屋邨商場的持份者，本小組曾於大元邨進行問卷調查，收集了 689 份問卷，其中九成居民認為領匯首要服務當區居民。故此小組建議，領匯該將部份美食廣場區域，規劃成一個「平民食肆」，並加入「租金管制」以令小商戶可以減輕經營壓力，而「平民食肆」管理方面，領匯可以履行「結伴社區、合作無間」之使命，仿效大學飯堂成立「平民食肆管理委員會」，以此作平台與區內持份者交流意見。此外，可運用區內家庭內息中位數、居民日常消費能力調查等數據，製作「屋邨居民生活指標」，藉此釐定相關食品定價。

以下議程希望區議員能聯同其他議員，於大埔區議會會議上討論，詳情如下：

1. 是次領匯對大元美食廣場之改建計劃，是否已得到地政總署之審批？而據知領匯早於 6 月 19 日開始向現有商戶及外間商戶邀請招標，此等程序是否合法？
2. 有街坊收到消息，指大元美食廣場之改建計劃，是與大元邨重建計劃有關連。為釋除公眾疑慮，房委會可否就此解釋此等計劃是否有關係？

我們促請大埔區議會能在地區議會之會議上討論上述議程，並能給予大埔區居民一個交代。如能協助，不勝銘感。如有任何查詢，歡迎與本關注組召集人梁秀娟小姐聯絡。
(MB: 98302021, EMAIL: taiyuengroup@gmail.com)

祝 工作愉快!

梁秀娟

大元美食廣場關注組 召集人



大埔區議會

環境、房屋及工程委員會

陳笑權主席

陳主席

要求關注廣福邨眼鏡橋興建升降機而砍伐木棉樹

鑑於廣福邨眼鏡橋興建升降機事宜，有關工程之顧問公司提出報告，需要砍伐位於廣福邨旁之木棉樹以安裝升降機。

該木棉樹植根廣福邨多年，每逢花開之時美景綻放，燦爛奪目，皆吸引無數居民、攝影人士及途經路人駐足觀賞及留影。我們深明發展和保育同樣重要，故我們在極力要求保留木棉樹之際，亦找尋兩處相近地方以替代原有興建升降機之位置。其一為眼鏡橋（廣福邨方向）後電話亭之位置，工程公司只需移走電話亭及其地下之一般電線便可；其二為眼鏡橋（廣福邨方向）出口與行人樓梯中間一處空地，此空地甚少途人經過，亦可作升降機放置之處。

我們再次表示，希望區內便民設施發展之際，亦能注重保育。故此，懇請主席 閣下能向有關當局表達我們對木棉樹之關注，予以保留。

大埔區議員
社區主任

黃碧嬌、林泉
胡健民 謹啟

（黃碧嬌

 代行）

2014 年 7 月 9 日